

学校编码: 10384  
学号: 17920091150890



分类号\_\_\_\_密级\_\_\_\_  
UDC\_\_\_\_

厦门大学

硕士学位论文

# 企业商品房销售法律风险管理

The Risk and Law Prevention on the Commercial Housing  
Business

张晓毅

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专业名称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2012 年 7 月

论文答辩时间: 2012 年 月

学位授予日期: 2012 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2012 年 8 月

厦门大学博硕士论文摘要库

# 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日

厦门大学博硕士论文摘要库

## 论文摘要

住房问题是关系国计民生的大事。随着我国市场经济的发展以及城市化进程的不断推进，商品房市场供需两旺，开发商得到了前所未有的发展机会。另外一方面，公民法制观念以及维权意识的增强，使得房地产企业在商品房销售市场面临一系列前所未有的重压、挑战和风险。而作为有些风险已经酿成重大法律纠纷，使企业因此付出了惨痛的代价。防范、控制与妥善化解企业商品房销售法律风险，积极预防重大法律纠纷显得日益重要。本论文将立足于企业商品房销售管理实践，以近年来房地产企业遇到的各类法律纠纷案件为基础，重点研究企业在商品房销售中面临的法律环境和特有的主要法律风险类型及成因，提出构建企业商品房销售法律风险管理体系的基本思路，旨在促进企业尽快建立起法律风险管理体系，从而实现有效地管理和控制法律风险，最大限度地减少和避免风险。

**关键词：**商品房销售 法律风险 风险管理

厦门大学博硕士论文摘要库



## **Abstract**

In practice, the legal risks for increasingly prominent, the disputes increasing. Investigating its reasons, the own characteristics of the sale of commodity house, the complex legal relationships and transaction are the inner reasons. In the process of the transformation of the social and economic transformation, the real estate enterprises, under the market economy system are facing a series of unprecedented pressures, challenges and risks, some of which have resulted in significant legal disputes, for which the real estate enterprises, therefore, have paid a painful price. It becomes increasingly important to prevent, control, properly resolve the legal risks of the sale of commodity house, and make a major effort to prevent legal disputes. Based on production and operation management of the sale of commodity house in practice in recent years and all kinds of legal disputes encountered by the real estate enterprises, this paper will focus on the legal environment, the specific to the enterprises and the main types of legal risk and the causes, list the basic ideas of constructing management system of legal risks. The target of the paper is to promote enterprises to establish the legal risk management system as soon as possible, in order to achieve effective management and control legal risks, to minimize and avoid legal risks.

**KEY WORDS:** The purchase of commodity house, Legal risk, Risk management

厦门大学博硕士论文摘要库

# 目 录

论文摘要.....	4
Abstract.....	5
第一章 绪论.....	1
第一节 本文研究背景.....	1
一、引言.....	1
二、商品房销售市场发展情况.....	1
三、商品房销售法律纠纷情况.....	4
第二节 商品房销售法律风险现状及评价.....	5
一、我国的房地产法体系.....	5
二、商品房销售的立法现状分析.....	6
三、开展企业商品房销售法律风险管理研究的必要性.....	7
第二章 商品房销售法律风险概述.....	9
第一节 商品房销售法律风险分析.....	9
一、风险的概述.....	9
二、企业法律风险概述.....	10
三、固有法律风险和剩余法律风险.....	11
第二节 商品房销售法律风险特征分析.....	11
一、企业商品房销售的法律风险发生原因具有法定性或约定性.....	12
二、商品房销售法律风险失控将导致企业承担法律责任.....	13
三、商品房销售法律风险存在于企业销售经营管理的全过程.....	13
四、商品房销售中法律风险与企业其他风险密切联系、可能相互转化.....	13
五、企业对商品房销售中的法律风险是可以预见、控制以及防范.....	13
第三节 商品房销售法律风险产生的过程及原因.....	14
一、销售前期风险.....	14
二、发布售楼广告存在的法律风险.....	16
三、签订认购书以及收取销售定金存在的法律风险.....	18
四、收取销售定金存在的法律风险.....	18
五、协助办理销售按揭存在的法律风险.....	19
六、商品房交付存在的法律风险.....	20
七、购房者迟延付款的法律风险.....	21
八、违约责任约定存在的法律风险.....	22

### 第三章 商品房销售法律风险管理流程及方法..... 24

第一节 风险管理的基本理论.....	24
第二节 商品房销售法律风险管理体系及流程.....	25
一、风险识别: .....	26
二、风险评估.....	28
三、风险应对.....	30

### 第四章 构建房地产企业商品房销售法律风险管理体系的基本思路..... 33

第一节 构建商品房销售法律风险管理的组织体系.....	33
一、构建企业商品房销售法律风险管理体系的目的.....	33
二、构建企业商品房销售法律风险管理体系的原则.....	33
三、构建符合企业要求的商品房销售法律风险管理体系.....	34
四、企业法律事务机构建立及顾问队伍建设.....	36
第二节 建立商品房销售法律风险内控制度.....	36
一、企业商品房销售法律风险制度建立.....	36
二、建立企业商品房销售法律风险管理流程.....	37
三、设立商品房销售过程中的法律工作流程.....	40

### 参考文献..... 43

### 在读期间发表论文..... 44

### 致谢语..... 45

## 第一章 绪论

### 第一节 本文研究背景

#### 一、引言

随着我国住房体制不断的深化改革,自上个世纪八十年代起房地产业就得到了迅猛的发展,并逐渐成为国民经济的支柱产业。购买商品房成为了市民的生活大事,许多人是倾尽一生之财、甚至是举家之财来购买商品房。但由于房地产企业商品房销售过程中的风险控制意识薄弱,而公民法律意识在不断提高,商品房买卖纠纷案件数历年一直居高不下,企业遭受到购房者集体诉讼的情形屡见不鲜。这些风险引发诉讼、仲裁、行政处罚,使企业遭受了包括企业的经济利益、经营成果、企业形象等多方面的损害,同时还导致直接责任人员被追究刑事责任;有些风险惊爆后对企业造成的后果甚至是颠覆性、灾难性的。建立健全企业商品房销售风险管理机制,是促进房地产企业稳步发展的重要保障,同时也是规范我国房地产市场的有效方式。

#### 二、商品房销售市场发展情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称:《房地产管理法》)第2条第2款规定:“房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”长期以来,作为计划经济体制的一部分,我国实行的是福利分房的住房制度,从住房制度改革开始,市场中出现了经济适用房、公有住房、直管公房、商品房等。

众所周知,商品房作为房屋类型之一。《城市房地产销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》等均有使用“商品房”这个词汇,但对于商品房确切定义,法律法规上没有给出明确的答案。最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第一条规定:“本解释所称的商品房买卖合同,是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。”综上,我们可以得

出结论：商品房是具有经营资格的房地产开发公司以营利为目的而建造，经房地产有关主管部门批准后在市场上自由出售，且具有商品全部属性的房屋。

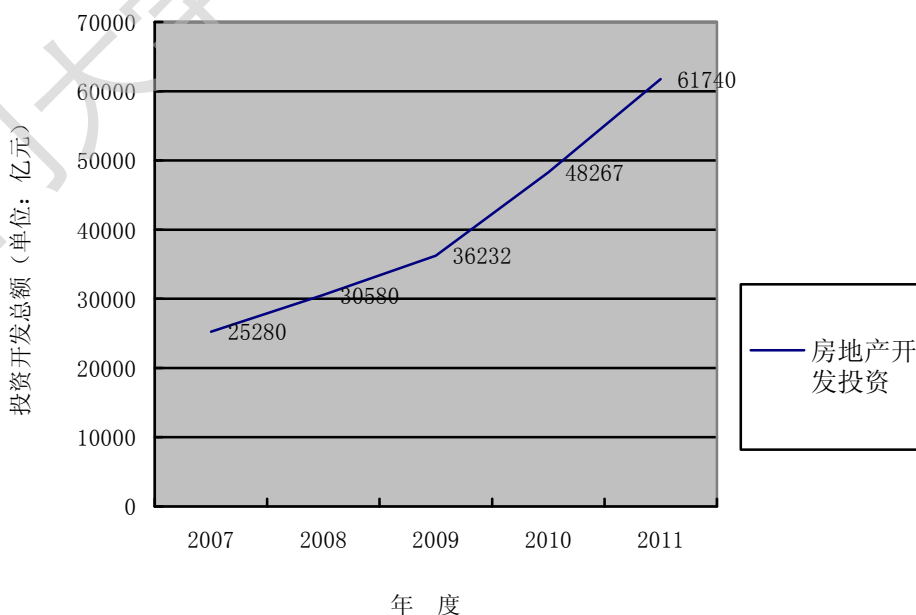
自住房商品化改革启动以来，我国商品房市场的发展令人大为惊叹。尤其是近五年来，我国居民住房条件改善显著，房地产业发展迅猛，已经成为国民经济的支柱产业。（具体见表1）

表 1-1 2007 年——2011 年我国房地产开发销售情况<sup>①</sup>

年度 统计项目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
房地产开发投资（亿元）	25280	30580	36232	48267	61740
与上年同比增长百分比	30.2%	20.9%	16.1%	33.2%	27.9%
商品住宅投资（亿元）	18010	22081	25619	34038	44308
与上年同比增长百分比	32.1%	22.6%	14.2%	32.9%	30.2%
商品住宅竣工面积（亿平方米）	4.78	4.8	5.77	6.12	7.17
与上年同比增长百分比	5%	-4.2%	6.2%	2.7%	13.3%
商品住宅销售面积（亿平方米）	6.91	6.2	9.37	10.43	10.99
与上年同比增长百分比	24.7%	-19.7%	42.1%	10.1%	4.9%

资料来源：中华人民共和国国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn/>

据统计局数据分析，我国的房地产开发投资逐年递增，其中商品住宅投资增速更为迅猛（具体见图1、图2）。



<sup>①</sup> 中华人民共和国国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn/>，于 2012 年 3 月 16 日访问。

图 1-1 2007-2011 年我国房地产开发投资情况

资料来源：中华人民共和国国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn/>

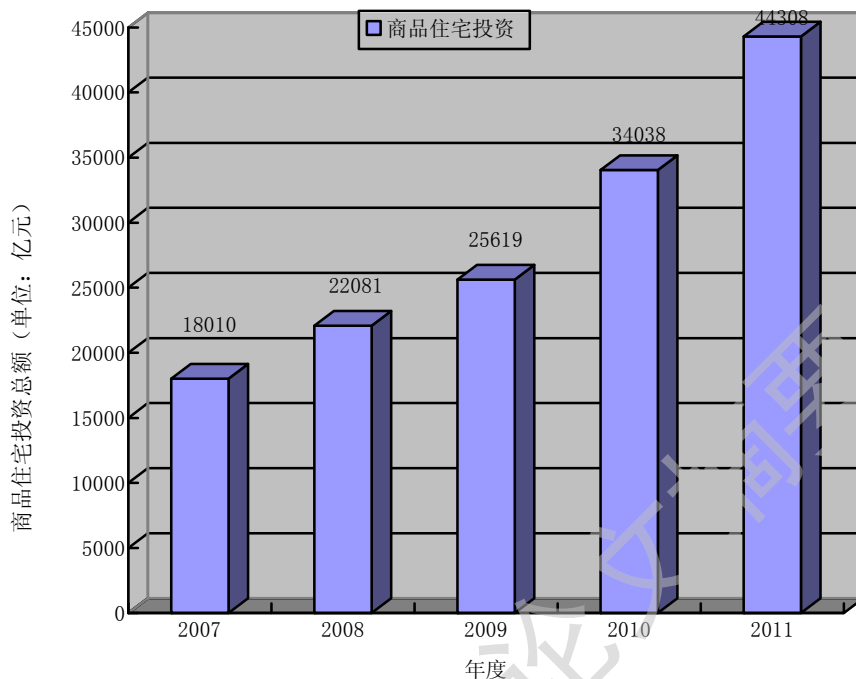
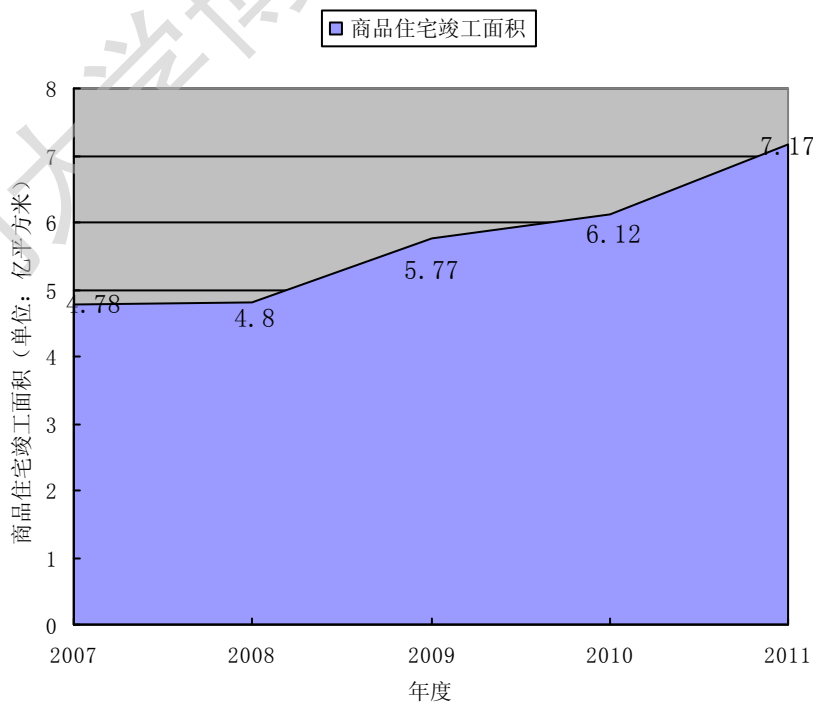


图 1-2 2007-2011 年我国商品住宅投资情况

资料来源：中华人民共和国国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn/>

商品住宅竣工面积以及销售面积也呈逐年发展之势（具体见图 3、图 4）。



资料来源：中华人民共和国国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn/>

图 1-3 2007-2011 年我国商品住宅竣工面积情况

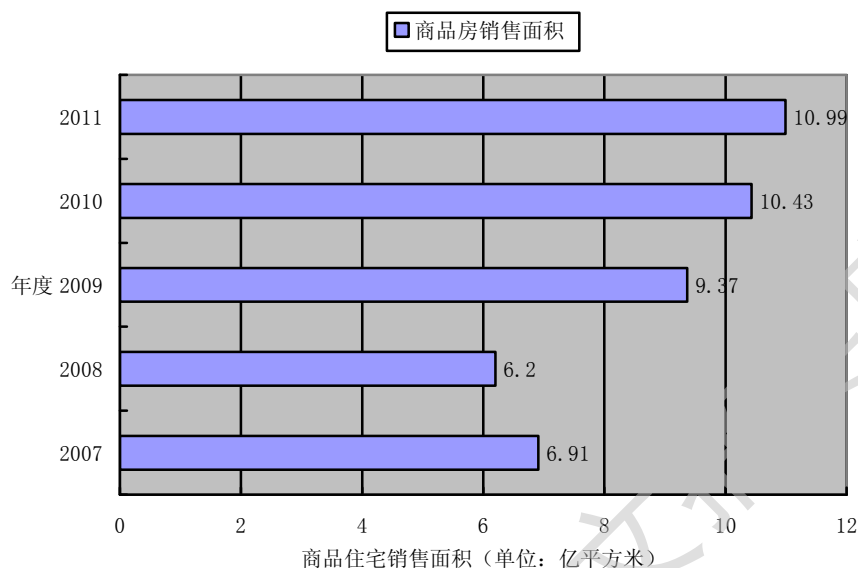


图 1-4 2007-2011 年我国商品住宅销售面积情况

资料来源：中华人民共和国国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn/>

### 三、商品房销售法律纠纷情况

与商品房买卖市场蓬勃发展形成鲜明对照的是商品房买卖中产生的纠纷逐年增加，在消费者协会的统计资料中，商品房买卖纠纷多次被列为投诉的十大热点之一，成为全社会关注的焦点，尤其在商品房的质量、价格、广告以及营销合同方面被消费者投诉众多。

表 1-2 2011 年全国消协组织受理房屋类投诉情况分析<sup>①</sup>

	总计	质量	安全	价格	计量	广告	假冒	虚假品质表示	营销合同	人格尊严	其他
房屋及装修建材	27500	14902	786	1335	887	510	380	493	3687	44	4476
房屋	8878	4064	97	488	138	221	65	103	2191	13	1498
装饰材料	14210	8627	559	629	434	214	240	300	1121	19	2067
其他	4412	2211	130	218	315	75	75	90	375	12	911

资料来源：中国消费者协会信息网 <http://www.cca.org.cn/>

据统计，全国法院受理的房地产案件中，商品房买卖合同纠纷占比很大。从

<sup>①</sup> 中国消费者协会信息网 <http://www.cca.org.cn/>，于 2012 年 3 月 30 日访问。



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库